

15

תקנון

הו"ק התכנית ובניה תשס"ה 1985  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 משגב

תכנית מס' 8384 / ג' / 1/100  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 9314  
 מיום 11.11.93 החליטה להמליץ  
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מהנדס הועדה  
 י"ב הועדה

הגדרות

1. בתקנון זה:

"היזם"

חברת "תפן בניה" בע"מ.

"התכנית"

תכנית מפורטת מס' ג/8384, אשר אושרה על-ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה "משגב" ועל ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון.

"המועצה"

המועצה האזורית משגב

"גן התעשייה"

מתחם הקרקע בשטח של כ- 167 דונם שלגביו הלה התכנית.

"מחזיקים"

כל מי שבבעלותם או בחזקתם מקרקעין, מפעל תעשייתי או כל מבנה או מתקן אחר בתחומי גן התעשייה, או מי שיש לו זכות להחזיק בהם, מכה הסכם עם היזם ו/או עם מינהל מקרקעי ישראל.

"המכללה"

המכללה הטכנולוגית אשר תוקם בגן התעשייה.

2. הקמת המינהלה והרכבה

2.1 מוקמת בזה מינהלה להקמת גן התעשייה, אשר תפקידה יהיה לפקח באופן כללי על הקמת גן התעשייה בהתאם להוראות תקנון זה.

2.2 המינהלה תמנה שבעה חברים, אשר ארבעה מהם ימונו על ידי היזם. שלושת החברים האחרים יהיו:

1. מהנדס המועצה האזורית "משגב"
2. נציג ציבור מאחד מישובי חבל תפן.
3. נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה.

2 הנציגים הראשונים ימונו ע"י ראש המועצה האזורית משגב או על ידי מי שהוסמך על ידו.

3.1 המינהלה תפקח על קיום התוכנית, לרבות ההוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה הכלולות בה. כן תפקח המינהלה על ביצוע החוקים והתקנות בנושאים אלה.

3.2 כל בקשה לשינוי התוכנית או כל בקשה למתן היתר להקמת מפעל תעשייתי או כל מבנה אחר בתחום גן התעשיה, יובאו לאישורה של המינהלה.

3.3 המינהלה תדון בבקשות שיובאו על-פי הקריטריונים הבאים :

3.3.1 - התאמת הבקשה לתנאי התכנית.

3.3.2 - עמידה באמות המידה המקובלות של איכות הסביבה, הן על-פי דין והן על-פי נוהג, ועמידה באמות המידה בדבר איכות הסביבה, שייקבעו על ידי המינהלה ;

3.3.3 - מידת ההתאמה של המפעל או המתקן שבנייתם מבוקשת, לתנאי גן התעשיה בכלל, ולמפויני המכללה בפרט. בגדר זה תהיה המינהלה רשאית להתחשב במידת ההתאמה בין המפעל או המתקן שהקמתו מבוקשת, לבין שלב ההתפתחות שבו מצוייה המכללה. כן תהיה המינהלה רשאית להתחשב בצרכים של כלל המהזיקים.

3.4 המינהלה תתן עדיפות להקמת מפעלים העוסקים בתחומים הבאים :

- תעשיות פלסטיק ;

- תעשיות מתכת ;

- כל תהום פעילות אחר שנדרש על פי צרכי המכללה והיום.

3.5 המינהלה תפקח בתאום עם המועצה על קיום חוקי העזר, חוק רישוי עסקים וההוראות השונות שתקבע המועצה ביחס לגן התעשיה.

3.6 המינהלה תסיים את כהונתה לאחר בניית 10,000 מ"ר מבני תעשיה או לאחר 4 שנות כהונה - המאוחר מביניהם.

- 4.1 למינהלה יהיה יושב-ראש קבוע, אשר ימונה מבין חבריה על-ידי היוזם.
- 4.2 המועצה והיוזם יהיו רשאים בכל עת להחליף חברי מינהלה שמונו על-ידם ולמנות אחרים תחתיהם.
- 4.3 המינהלה תתכנס אחת לשלושה חודשים לפחות, על-פי הזמנת יושב-ראש המינהלה. יושב-ראש המינהלה יהיה רשאי לזמן את חברי המינהלה לישיבות נוספות בהתאם לצורך.
- 4.4 בכל ישיבת מינהלה יערך פרוטוקול, אשר בו ירשמו עיקרי הדברים שהועלו לדיון. כן ירשמו בפרוטוקול עמדות חברי המינהלה ותוצאות ההצבעה. הפרוטוקול יחתם על-ידי יושב-ראש המינהלה, ופרוטוקול שנחתם כאמור יהווה ראיה לתוכן הישיבה. חבר מינהלה יהיה רשאי להעלות את הסתייגויותיו - אם תהיינה כאלה - ולרשמן בפרוטוקול, והסתייגויות אלה יחתמו על-ידו.
- 4.5 לכל ישיבה מישיבות המינהלה ולכל ההחלטות שיתקבלו בה, יהיה תוקף אך ורק אם הישיבה זומנה על-ידי יושב-ראש המינהלה ונכחו בה ארבעה חברים לפחות. חבר מינהלה שייבצר ממנו להיות נוכח בישיבה, יהיה רשאי למנות חבר אחר במינהלה להופיע בשמו, וזאת על-ידי מתן הודעה בכתב למינהלה. לחבר החליף תהיה זכות הצבעה הן בשמו והן בשם חבר המינהלה שבשמו השתתף בישיבה.
- 4.6 ההלטות המינהלה תתקבלנה ברוב קולות, כשלכל חבר זכות לקול אחד בלבד, בכפוף לאמור בסיפא לסעיף 4.5 לעיל. אם בשאלה מסויימת לא תתקבל הכרעה, תכריע באותו ענין עמדתו של יושב-ראש המינהלה.

מימון פעולות המינהלה


היוזם ישא בכל ההוצאות הנדרשות לפעילות המינהלה, אם תידרשנה הוצאות כאלה, וזאת מתוך תשלומים שישלמו המחזיקים ליוזם עבור ניהול גן התעשייה.


6.1 היזם יגרום לכך שכל המחזיקים שלהם יוקצו מקרקעין בתחומי גן התעשייה, יפעלו על-פי הוראות המינהלה ועל פי הוראות תקנון זה, וחובה זו תעוגן בהסכם שיחתם בין היזם לבין כל אחד מהמחזיקים. סירובו של מחזיק לפעול על-פי הוראות המינהלה יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6.2 בינוי באתר יעשה אך ורק בהתאם להתרי בניה כפי שיוצאו על ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעתה של המינהלת.

6.3 הוראות תקנון זה באות להוסיף על הוראות התכנית ועל כל הוראת דין אחרת, ובהתאם לכך יפורש התקנון.

חתימת מייסדי המינהלה

  
המועצה האזורית מושב

  
תפן בניה בע"מ

על ידי א. רוק רז

על ידי: סטף ורטהימר

תוספת

שמות שבעת חברי המינהלה הראשונים הם

מטעם היזם

סטף ורטהימר (יושב ראש המינהלה)

איתנו ורטהימר

אריה ברנ

חיים כץ

מטעם המועצה  
אליזבט אונגאר - אנדרס האוסלר  
איקובסון - נצ'ה אפני אמן  
צ'ו צ'ו'ניר אידן - אמיל 3/1 - אביב  
אליעזר

**משרד הפנים מהוז הצפון**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס. 8384**  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה וחליטה  
 ביום 10.1.96 לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר האגף המחוזית      \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס. 8384  
 נוסחה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

ת"פ 27/2/96

16

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי משגב

" ל ב ו ן "

מיכללה וגני תעשייה

תכנית מתאר מס. 8384/ג

שלמה אהרונסון, אדריכלים, רחוב ההדסים 12, עין כרם, ירושלים. טל: 02:418342, פקס מס. 02-436825

פברואר 1996

חוק התכנון וכנייה השכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 משגב

תכנית מס' 8384/ג  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 9314  
 מיום 11.11.93 ה. ליטה להמליץ  
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל

י"ר הועדה מהמס' הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי משגב

" ל ב ו ן "

מיכללה וגני תעשייה

תכנית מתאר מס. ג/8384

שלמה אהרונסון, אדריכלים  
רחוב ההדסים 12, עין כרם, ירושלים. טל: 02:418342, פקס מס. 02-436825

פברואר 1996

- 2 -  
מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מס. ג/8384  
"לבון" - מיכללה וגני תעשיה

1. שם התכנית וחלות: תכנית זו תיקרא "תכנית מס. ג/8384 לבון - מיכללה וגני תעשיה" (להלן: התכנית) תכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

- 1.1 היזם: ועדה מקומית משגב.
- 1.2 בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל
- 1.3 מקום התכנית: במתלול צורים אשר בגליל, מצפון לכביש 854.
- 1.4 עורך תכנית: שלמה אהרונוסון, אדריכלים.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- 18 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית),
- גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט)
- גיליון אחד של נספח חתכים ובינוי עקרוניים (לא מחייב)
- ערוך בקנה מידה 1:500 ו 1:2500

- תקנון להקמת מינהלת לגן התעשיות- הכולל 4 עמודים, כנספח מחייב לתכנית זו.

3. תחולת התכנית וגבולותיה:

תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט הכולל את הגושים, החלקות וחלקי החלקות הבאים:  
גוש 18810 חלקה 33 חלקי חלקות 38, 30, 29, 28.  
גוש 18811 חלקי חלקות 9, 7, 6, 1.

*ע. א. ז. ז.*

4. שטח התכנית: שטח התכנית כ 16 דונם.

5. יחס לתכניות אחרות:

5.1 תכנית זו באה לפרט תכנון של ישוב לבון גני תעשיה בישוב לבון בהתאם לתכנית מחוזית מס. 2 (תקון מס. 4)

5.2 התכנית משלימה את תכנית גבמ 146 הכוללת את אזורי המגורים של הישוב לבון.  
במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית אחרת המחייבת במקום ומתיחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זו, תהה תכנית זו עדיפה.



6. מטרות התכנית: פיתוח גני תעשייה ומיכללה טכנולוגית בישוב לבון שבהר  
כללי חלוץ שבגליל.

6.1. לקבוע יעודי קרקע לשטח לגני תעשייה, ומיכללה.  
ולשטח ציבורי פתוח.

6.2. לקבוע התויות דרכים, ואזורי מעבר להולכי רגל.

7. פירוש מונחים

איזור - שטח שסומן בתשריט של תכנית זו בצבע, בהתחמה, בקווקו, בניקוד או בסימנים מעין אלה בין סימן לחוד או צירופי סימנים לשם ציון היעוד והשימוש בקרקע ובבנין באותו שטח.

בנין - כל מיבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ, יריעות בד, פלסטיק או כל חומר אחר, לרבות:

- כל חלק של מיבנה, כאמור, וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע.

- קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגידור, או לתחום, שטח קרקע או חלל.

בנין ציבור - בנין שהשימוש בו הוא לשרותים חינוכיים תרבותיים, דתיים, בריאותיים ושרותי רווחה וסעד המשרתים את אוכלוסית האזור בו נמצא הבנין.

גובה בנין - גובה הנמדד במאונך ממיפלט הקרקע הקיים, כפי שנמדדה על ידי מודד ועד סוף המעקה הבנוי של הגג, או חדר המדרגות. בנין הבנוי ממספר אגפים בגבהים שונים, גובהו של הבנין ימדד לכל אגף בנפרד.

דרך - רחוב, סמטה, שביל מבוא מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית כלשהי

לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי  
תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים,  
גדרות, מחיצות ומעקות.

- |   |                |
|---|----------------|
| - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון.  | הועדה המחוזית  |
| - הועדה המקומית לתכנון ולבניה משגב.   | הועדה המקומית  |
| - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.   | חוק התכנון     |
| - מקום שנקבע בתכנית כחזית מסחרית, השמוש המסחרי יותר<br>בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב בחזית קדמית של בנין.  | חזית מסחרית    |
| - שטח של קרקע שגבולותיו נקבעו בתכנית מפורטת או<br>בנספח חלוקה.  | מגרש           |
| - מגרש שאושר לבניה.   | מגרש בניה      |
| - בנין המשמש לשרותים חינוכיים תרבותיים, דתיים,<br>בריאותיים, ושרותי רווחה וסעד.   | מוסד           |
| - גובה פני הקרקע הסופיים במגרש בניה כפי שנקבע בתכנית<br>או בהיתר בניה.  | מפלס קרקע סופי |
| - מיפרט בקנה מידה של 1:2500, 1:1000 ו/או 1:500 כפי<br>הנקבע ע"י מוסדות התכנון במיפרט תאור גרפי ומילולי של<br>העיצוב ומתכונת הבניה וכן את צורת פיתוח השטח. | נספח בינוי     |
| - קו על הקרקע ומתחת לפני הקרקע, שנקבע בתכנית מאושרת,<br>שבינו ובין גבול מגרש הבניה אסורה.   | קו בנין        |
| - חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות<br>זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.   | קומה           |
| - קומה בבנין לשימוש מסחרי.  | קומה מסחרית    |

קומת עמודים - חלל מקורה ומפולש במפלס הכניסה לבנין הנמצא בין עמודים או קירות.

8. סימונים בתשריט:

הסימונים בתשריט מתארים את השטחים והאזורים השונים לפי יעודיהם.

8.1. כללי:

8.2. מקרא התשריט

- דרך קיימת או מאושרת - שטח צבוע חום בהיר
- מיכללה וגן תעשייה - קוים אלכסוניים סגולים וירוקים לסרוגין.
- שטח ציבורי פתוח - שטח הצבוע ירוק בהיר
- דרך מוצעת - שטח צבוע אדום
- מספר דרך - המספר העליון בעיגול סימון הדרך
- רוחב הדרך - המספר התחתון בעיגול סימון הדרך
- קו בנין בצידי הדרך - המספרים בשני הצדדים של עיגול סימון הדרך
- שטח חקלאי - פסים אלכסוניים ירוקים
- שטח לישוב כפרי - שטח צבוע צהוב
- שמורת נוף - משבצות אלכסוניות ירוקות
- גבול גוש - קוו שחור עבה
- גבול ומספר חלקה - קוו ומספר חום
- גבול ומספר מגרש - קוו שחור דק ומספר מוקף בעגול
- גבולות התכנית - קוו כחול רצוף
- קו מתח עליון עילי - קוו, שלוש נקודות, קוו
- קו מתח גבוה עילי - קוו, שתי נקודות, קוו
- קו מתח גבוה תת קרקעי - קוו, נקודה, קוו
- גבול תכנית מאושרת - קוו כחול מקווקוו.

9. רשימת תכליות ע"פ אזורים:

בשטחים כפי שמופיעים בתשריט יחולו ההוראות הבאות:

9.1. שטח למיכללה וגני תעשייה:

9.1.1. השטח שיקבע כשטח לגן תעשייה ומיכללה טכנולוגית - יותר השימוש

ליעדים הבאים:

א. מבנים הכוללים שטחי לימוד, מחקר, מעבדות, חדרי הרצאות,

ספרייה, חדרי עיון, חדרי סימינר וכל שימוש אחר הקשור לתיפקוד

מיכללה טכנולוגית תעשיתית.

ב. מבנים הכוללים שטחים לתעשייה, וסדנאות שימשו גם לתירגול ידע שנרכש במיכללה. וכן יעודים המשמשים את התעשייה כגון:  
משרדים, מבני איחסון, אולמות, חדרי סדנא, ובתנאי שאין בהם משום גרימת סכנה, מיטרד או מיפגע סביבתי כמפורט בסעיף 16 להלן.  
"תעשייה" לצורכי סעיף זה - כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

ג. מבנים הכוללים שימושים לרווחת העובדים והלומדים בגני התעשייה והמיכללה כגון: קפיטריה, מועדון ו...  
ד. שטחי תצוגה וגלריות.  
ה. שטחי גינון ופיתוח.  
ו. חניה.

ז. מבני שרות, תשתיות, ומיתקנים הנדסיים לצרכי המיכללה וגן התעשייה כגון: מבנה טרנספורמציה, מבנים לסילוק אשפה.

9.1.2. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקצאת שטח למעבר ציבורי להולכי רגל, בתוך שטח המגרש, וזאת כחלק ממערך תנועה להולכי רגל בישוב כולו. שטח המעבר לא יעלה על 5% משטח המגרש.

9.1.3 במקרה ומבנה אחד יבנה על שני מגרשים סמוכים או יותר, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו על פי ס"ה שטח המגרשים.

## 9.2 שטח ציבורי פתוח

9.2.1 השטחים המסומנים בתכנית כשטח ציבורי פתוח, יותרו בהם השימושים הבאים בלבד:

- א. גנים ציבוריים
- ב. אזורי מעבר להולכי רגל
- ג. שטחי ירק וגינון
- ד. אזורי משחק לילדים ומתקני ספורט
- ה. הצגת דברי אמנות ואומנות סביבתית

9.2.2. כשטחים אלה ישמרו כל ערכי הטבע והנוף היחודיים למקום, כגון: צמחיה וחורש טיבעי, משטחי סלע, מבטי נוף מהשטח החוצה, ומצוקים.

9.2.3. הפיתוח בשטחים אלה יעשה בהתאם להנחיות הפיתוח הכלליות. (ראה סעיף 19 להלן)  
בתכנית הפיתוח יומחש השילוב בין האלמנטים הקשורים לפיתוח ובין האלמנטים הטבעיים בשטח כגון: סלעים, צמחיה וכו'.

9.2.4. יותר עיבוד חקלאי למעט בניית חממות או כל מבני עזר אחרים.

9.2.5. יותר עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וכן יותר גידור השטח.

### 9.3. דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

9.3.1. השטחים הצבועים בתשריט באדום הם שטחים של דרכים חדשות.

9.3.2. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית. במקומות בהם שיפוע הצידי בו עוברת הדרך, עולה על 30% יש לבנות קיר תומך תחתון לפני סלילת הדרך. לא יותרו גם שפכים של עבודות עפר שנגרמו מעבודות בשטח התכנית, מחוץ לגבול התכנית, . היה ונוצר מפגע שכזה, יהיה באחריות יזמי התכנית לשקמו.

9.3.3. ההתחברות עם הכביש להר חלוץ תתוכנן ותיסלל בהתאם להנחיות ודרישות מע"צ.

9.3.4. לא תותר חנייה לאורך הכבישים אלא בתחום המגרשים בלבד. על פי תקנות משרד התחבורה.

9.3.5. במפעלים עתירי מדע תהיה מיכסת החנייה לרכב פרטי מקום אחד לכל 40 מ"ר שטח בנוי.

9.3.6. חנייה תהיה מוסתרת מהחזית הקדמית ע"י שטחי גינון לשביעות רצונה של הועדה.

9.3.7 הפריקה והטעינה תהיינה מוסתרות

9.4 קווי חשמל

במקום המסומן בתשריט כמעבר קווי חשמל יכולו ההוראות הבאות:

9.4.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ג (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח של 400 ק"ג (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

9.4.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן -

מ 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ג

מ 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ג

מ 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

9.4.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים

יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

9.4.4 בתחום המיסדרון ניתן למקום חניות, וכן ניתן לפתח את השטח

בפיתוח גנני, מעברים להולכי רגל, כבישים וכדו'.

10. טבלת זכויות ומיגבלות בניה:

סה"כ	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי			קווי בניין צדדי אחורי קידמי			גודל מגרש מינימלי	שם האזור
	כיסוי קרקע מקסימלי	שטחי שדות	שימושים עיקריים	5	5	5		
60%	40%	18%	42%	5	5	5	1000 מ"ר	מיכללה וגן תעשייה
0	0	0	0	0	0	0	-	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	0	0	0	-	דרך מוצעת

גובה בניה מקסימלי		מעל מיפלט כניסה	מתחת למיפלט כניסה	מיכללה וגני תעשייה (המשך)
במטרים	בקומות			
10	2	45%	15%	
0	0	0	0	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	דרך מוצעת

11. הנחיות לגבי איכות סביבה ותחומים בעלי השפעה סביבתית

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

11.1 ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

11.2 ביוב:

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס. 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

11.3 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה: טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

11.4 חומרים רעילים ומסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

11.5 רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים התש"ן - 1990 ק"ת 5228.

11.6 איכות אוויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו



מעת לעת. איכות האויר הסביבתית תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות. המשרד לאיכות הסביבה לא יאשר פליטות לאויר של מפעל חדש או פליטות הנובעות מהרחבה או שינוי בתהליך יצור של מפעל קיים. במידה וזהו האויר הכללי של אזור התעשייה מתקרב לגבול המותר על פי כל דין, גם אם המפעל שבדיון אינו עתיד לחרוג מהמותר לפליטה מהארובה על פי כל דין.

הועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק. ממפעל או מכל שמוש אחד, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה דשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל. כל הרשום יהיה כתנאי למתן היתר בניה.

11.7

היתרי בניה:  
לא ינתנו היתרי בניה עד השלמת מערכת הביוב האזורית ומתקני הקצה.

11.8

לבקשה להיתר יצורף שאלון לתאור הפעילות המבוקשת אשר יועבר לחוות דעת הרשות האחראית על נושא איכות הסביבה. הועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות הדעת ותדרוש על סמך הממצאים תנאים בהיתר למניעת מפגעים ומטרדים. בקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשמושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה. בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

א. פירוט השטחים לשמושים השונים בתחום המפעל. שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.

ב. חזות ועיצוב, חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגימור.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

(1) ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(2) שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל. התאמת הספיקות השנתיות, היומיות והשעתיים למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו. סוג והרכב שמקורה בתהליך יצור ובשרותים נלווים תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

(4) פסולת רעילה: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים: כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל. תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

(6) רעש: מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים. כשמקורות הרעש הם תהליך היצור, הפעלת הציוד ומתקנים, שדותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז-1977.

7) איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך היצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

8) איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

9) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל לסוגיהן. אמצעים למניעת פליטת הקרינה מעבר למותר על פי החוק.

ד. היתר בניה למבנה רב שימושי:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי איכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לעניני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה. אם הצטרפות למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. איכלוס המפעלים יעשה לאחר קבלת אשור מהמועצה האזורית מישגב לגבי כל מפעל ומפעל.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שימושים חורגים:

כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם הוצאת

היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

- 11.9 סילוק אשפה  
האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מעמדות רכוז, אשר יקבעו באזורים השונים בהתאם לתכניות בנוי.
- 11.10 ניקוז מי גשמים - בכל שטח התכנית מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים.
- 11.11 תכנית הבינוי של כל מגרש ומגרש ושל כל אזור, תמחיש את אופן איסוף וסילוק פסולת מוצקה.

12. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני ושמידה על צורה חיצונית של מבנים:

- 12.1 א. גובה מירבי למבנה לא יעלה על 10 מ' מגובה קרקע קיים בכל נקודה ונקודה.  
ב. גובה הבניינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצונה של הועדה המקומית.  
ג. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים. מיקומם ועיצובם של יעשו על פי דרישת הועדה המקומית.

12.2 חומרי בניה:

הקירות החיצוניים של הבניינים יבנו מהחומרים הבאים:

- א. אבן מקומית, במסד הבניינים עד גובה 1 מטר לפחות, מקצוות גושי אבן בעלי גוון פטינה אפור מאבן מקומית בלבד.  
ב. אבן גלילית מסותת סיתות חאמי, טלטיש או מוסמס.  
ג. אבן חול מלטזית.  
ד. קירות מסך/חלונות בשילוב של זכוכית ומתכת על המתכת להיות "אפויה" ב"תנור" או מגולוונת או על בסיס אפוקסי  
ה. בטון חשוף או צבוע בעמודים וקורות או מצופה ב- G.R.C. (א ש"ע).  
ו. מקור אספקת האבן יהיה מאתר המאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח המאושר לבניה.  
לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, ואבן שכבות פראית.

ז. הועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גנולרי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם ניצפה ממקום אחר בישוב ("חזית חמישית"). כמו כן רשאית הועדה לאשר שמוש בעץ ובמבנים בגימור טיח במקרים מיוחדים.

12.3 גידור:  
א. גובה הגדר לא יעלה על 2 מ' בכל נקודה ונקודה מפני הקרקע. חומרי הבניה המותרים: עד גובה 0.8 מ' בניה קשיחה בחומר התואם את חזית המבנה. מ-0.8 מ' ומעלה - סבכות ברזל עם פרופילים הקפיים דיבועיים. במקרים מיוחדים רשאית הועדה לאשר גדר מחומר קשיח מעל גובה 0.8 מ'.  
ב. שערי הכניסה יהיו מסבכות כדוגמת סבכות הגידור.  
ג. לא תותר גדר רשת שזורה.

12.4 לכל מיבנן מוגדר בתכנית זו תוגש תכנית פיתוח בקנ.מ. 1:500 או 1:250 לאישור הועדה המקומית כבסיס להוצאת היתרי בניה.  
בתכנית זו יפורטו הנושאים הבאים:

- א. חלוקה למגרשים.
- ב. דרכי גישה וחניה.
- ג. שטחי גינון ציבוריים.
- ד. טיפול במדרונות.
- ה. מעבר קוי תשתית.
- ו. תקנון בניה מפורט.

12.5 לא ינתן היתר בניה לבנין בודד ללא תכנית צל הכוללת את בניו המגרש כולו.

12.6 מיבנה עזר (מחסנים, סככות, מתקנים וכו') ישולבו בתכנון הכולל של המגרש, כולל העמדה, עיצוב ושימוש בחומרים של המבנה העיקרי.

12.7 שילוט:  
א. השילוט יוצב בכניסה ועל חזיתות הבנין רק בהיתר מיוחד.  
ב. השילוט יתוכנן כחלק מעיצוב הכניסה וישולב בקירות הכניסה או כאלמנט חופשי.

- ג. לא יורשה שילוט פירסום מכל סוג שהוא. על השלט יופיע הלוגו ושם החברה בלבד.  
ד. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

12.8 קולטי שמש על הגג

לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגגות שלא בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות. על "מדאות" הקליטה להיות בקו הגג ללא בליטה, על הדוד להיות מוסתר במערך הגג.

12.9 פיתוח השטח

- 12.9.1 בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ 3 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
- 12.9.2 כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות שלגושי סלע, (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שיאושר על ידי הועדה המקומית.
- 12.9.3 כל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% יבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניית המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ- 7 מ' על פי תנאי השטח המגרש ומיקומו.
- 12.9.4 עודפי עפר ופסולת בניין יפוננו דק לאתרים מאושרים על ידי הועדה לתכנון ובניה מישגב, ובשום אופן לא ישארו בשטח.

13. גידור:  
יותר גידור כל שטח גן התעשייה (כולל דרכים פנימיות) באישור הועדה המקומית לפי פרט ועיצוב גדר שיאושר על ידה.
14. ביוב  
היתר בניה מותנה בהגשת תכנית ביוב כוללת סילוק שפכים לאותו מבנה מאושרת ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
15. מים  
תוגש תכנית אספקת המים מרשת המים האזורית, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
16. מקלטים ומרחבים מוגנים  
לא יותר היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מיקלט בהתאם לתקנון הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המיקלט בוצע ע"פ התקנים והנחיות הג"א.
17. חניה
- 17.1. מקום חניה: שטח המיועד לחנית כלי רכב אחד. הכולל הן את שטח משבצת החניה והן את שטח התימרון לכניסה ויציאה. יוקצה שטח של 25 מ"ר לרכב פרטי, 60 מ"ר למשאית ו- 100 מ"ר לאוטובוס.
- 17.2. החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983. מקומות החניה המתחייבים על פי התקן יהיו בתחום המגרש. לכל מבנה שיוגש במיסגרת תכנית זו תחול חובת התקנת חניה.
18. הפקעות
- 18.1. השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה. יש לרשם על שם הרשות המקומית משגב.

19. הטל השבחה: הטל השבחה יגבה כחוק.

20. ניקוז: יש להבטיח את ניקוז השטח שיאושר על ידי הועדה המקומית ורשות הניקוז.

21. איחוד חלוקה ורישום:

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד, המותחם על ידי קווי דרכים וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה, ולרשמה בלשכת רשם המקרקעי.

חתימת בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

חתימת היזם : וועדה מקומית משגב

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
משגב

חתימת המתכנן : שלמה אהרונוסון, אדריכלים, אדריכלי נוף, מתכנני ערים בע"מ  
רחוב ההדסים 12, עין כרם, ירושלים. 02-418342

שלמה אהרונוסון  
אדריכלים \* מתכנני ערים  
אדריכלי נוף  
עין כרם 12, ירושלים  
טל 02 418342 - ת.ד. 4497



משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 8384  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 10.1.96 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר האגף המחוזית

8384 חודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום